

L'habitation

Le bail

La loi 431 de 1998 qui règle le secteur des habitations en location a institué 4 types de baux:

1. bail de la durée de quatre ans, renouvelable pour les 4 années successives, avec la possibilité pour le propriétaire et pour le locataire de l'habitation d'établir librement le montant du loyer.
2. bail de la durée de trois ans dont le loyer est inférieur à la moyenne des prix du marché et est défini par l'application d'accords syndicaux stipulés au niveau municipal ;
3. bail transitoire dont la durée ne peut excéder dix-huit mois, réglementé par des accords municipaux entre les syndicats des locataires et ceux des propriétaires d'habitations ;
4. bail spécifique pour les étudiants universitaires dans les communes qui sont siège d'universités. Il est établi sur la base de contrats-types, en accord entre les organismes pour le droit à l'étude, les associations d'étudiants, les syndicats des locataires et ceux des propriétaires d'habitations.

Caractère obligatoire du bail écrit

Les baux ne sont valables que lorsqu'ils ont écrits.

Si le propriétaire de l'appartement prétend un contrat non écrit pour frauder le fisc, la loi vous permet de vous adresser au juge pour faire contrôler et déclarer un bail écrit dont le loyer (en général moins élevé) sera établi sur la base des accords territoriaux. Par la sentence de condamnation, le juge imposera au propriétaire de vous restituer les sommes encaissées en excès et au noir.

Caractère obligatoire de l'enregistrement du bail

La loi impose que tous les contrats soient enregistrés. La taxe d'enregistrement est égale à deux pour cent du loyer annuel. La moitié de la taxe est à votre charge, l'autre moitié à celle du propriétaire.

Si le bail n'est pas enregistré :

a) ni vous ni votre propriétaire ne pourrez obtenir les facilitations et les abattements fiscaux prévus par la loi (réduction de l'impôt d'enregistrement, déduction de la déclaration des impôts, etc.)

b) en cas d'expulsion vous ne devez pas quitter votre habitation ;

c) en l'absence d'un bail régulier, le propriétaire ne peut prétendre à des augmentations ou intégrations du loyer au moyen d'écritures privées non enregistrées.

Les accords interdits par la loi

La loi permet d'établir librement un certain nombre d'éléments du bail mais elle établit aussi des règles dont la violation entraîne la nullité de celui-ci :

- a) est nulle une durée de bail inférieure à quatre ans pour les baux de type libre (n°1) et inférieure à trois ans pour les baux concertés (n° 2) ;
- b) est nulle toute écriture ou engagement qui vous oblige à payer un loyer supérieur à celui mentionné dans le bail écrit et enregistré ;
- c) est nulle toute clause prévoyant un loyer supérieur à celui défini dans les accords syndicaux pour les baux concertés, pour les baux transitoires relatifs aux zones métropolitaines et pour les baux pour étudiants ;
- d) est nulle toute clause comportant une majoration de vos obligations économiques, comme la prise en charge de travaux extraordinaires, d'amendes, d'intérêts, de dépôt de garantie excédant les trois mensualités ou improductif.

Dans tous ces cas et pour toutes les autres hypothèses de nullité, vous pouvez vous adresser au juge pour qu'il rende une ordonnance de nullité et enjoint le propriétaire de restituer les sommes perçues en excédent.

1) Le bail 4 ans + 4 ans

Ce bail, appelé libre, a l'avantage d'avoir une durée plus longue (4 ans + 4 ans) mais il ne garantit pas un loyer à un prix plus bas. Il présuppose donc une libre détermination du montant du loyer basée sur les accords entre le propriétaire de l'habitation et le locataire.

Cela signifie que le loyer de location et les clauses établies par le bail restent inchangées pendant 8 ans, à moins qu'après les 4 premières années, le propriétaire n'ait des exigences de nécessité de logement (de type personnel ou familial), qu'il doive vendre l'immeuble ou doive y effectuer des rénovations.

Sur la base de ce contrat, le propriétaire ne pourra exiger, sauf si expressément prévu, ni l'augmentation Istat (index), ni le pourcentage d'intégration pour d'éventuels travaux urgents d'entretien extraordinaire effectués au cours de la location.

Ce type de contrat ne permet pas au propriétaire de bénéficier des avantages fiscaux prévus par la loi

pour le bailleur qui loue à loyer plafonné.

2) Le bail à loyer plafonné

Il s'agit d'un contrat de la durée de 3 ans dont l'avantage est que le loyer et les autres conditions du bail ne peuvent être établies librement entre le propriétaire et le locataire mais doivent être conformes aux accords syndicaux établis au niveau territorial.

Ce contrat prévoit des avantages fiscaux et un loyer moins élevé que la moyenne.

Si lors du premier terme du bail vous n'arrivez pas à trouver un accord avec le propriétaire pour obtenir le renouvellement, la location est prolongée de deux ans, aux mêmes conditions, et vous donne ainsi la possibilité de chercher un autre logement.

Comment le loyer plafonné est-il déterminé ?

Le loyer est déterminé, dans toutes les communes à haute densité de logements, au cours de négociations territoriales entre les associations de catégorie. Chaque commune est subdivisée en zones, à l'intérieur desquelles et par le biais de la négociation, est établie une fourchette d'oscillation du loyer. Le loyer effectif d'une habitation est facilement repérable grâce à la présence dans les accords d'une série d'éléments (classification de l'habitation, conditions d'entretien, annexes, installations présentes et salles de bain) rapportés à la zone d'emplacement de l'immeuble. Le loyer ainsi obtenu est un véritable loyer légal et donc tout pacte qui établirait un loyer supérieur est nul et vous donne droit à obtenir la restitution des sommes payées en excédent.

Le contrat doit être écrit et doit obligatoirement utiliser un formulaire type de contrat prévu par l'arrêté ministériel du 5/3/99 et approuvé par les accords territoriaux.

Où trouver le montant des loyers ?

Les tableaux contenant les valeurs établies par les négociations et les paramètres pour établir le loyer effectif peuvent être trouvés aux bureaux de la commune ou aux sièges des organisations syndicales des locataires et des propriétaires.

Les caractéristiques les plus importantes de ce contrat.

- a) renouvellement tacite en l'absence de congé;
- b) possibilité de donner congé à tout moment de la part du locataire ;
- c) indexation (indice du coût de la vie Istat) inférieur à 75% ;
- d) recours à une commission d'arbitrage en cas de litige ;
- e) intérêts légaux sur les sommes déposées à titre de garantie, actuellement de 3,5% ;
- f) respect des accords sur les charges locatives ;
- g) description détaillée de l'état des lieux et des installations.

3) Le contrat transitoire

Les contrats transitoires ont souvent représenté une échappatoire aux lois et au fisc et une situation très désavantageuse pour les locataires obligés à payer un loyer augmenté périodiquement sans garanties légales et protection. La nouvelle loi discipline de manière plus efficace ce type de contrat qui ne peut durer plus de dix-huit mois et qui ne peut s'appliquer qu'en présence d'exigences réelles expressément mentionnées du propriétaire ou du locataire.

Le loyer dans les zones métropolitaines et dans tous les chefs-lieux de province ne peut dépasser celui qui est établi dans les accords territoriaux de concertation.

Les baux de ce type, outre à être sous forme écrite, doivent obligatoirement utiliser un formulaire type prévu par l'arrêté ministériel du 5/3/99 et approuvé par les accords territoriaux. Une garantie spécifique contre les simulations et les fraudes résulte de l'obligation du propriétaire de confirmer à nouveau les motifs transitoires au terme du bail. En l'absence de cette confirmation, le bail se transforme en un bail normal " quatre + quatre " à loyer plafonné.

Ce bail a les mêmes caractéristiques que le bail libre.



4) Le bail pour étudiants non-résidents

Ce type de bail a une durée qui ne peut dépasser 36 mois. Le bail est automatiquement renouvelable à l'avantage de l'étudiant locataire car le propriétaire ne peut résilier le bail au premier terme.

Le loyer est défini dans les accords communaux entre les organismes pour le droit à l'étude, les associations d'étudiants, les syndicats de locataires et ceux des propriétaires, qui devront également tenir compte de la durée, de la présence de meubles, de clauses particulières et des éventuelles modalités d'expulsion.

Outre à être sous forme écrite, le bail doit être obligatoirement rédigé sur un formulaire type de prévu par l'arrêté ministériel du 5/3/99 et agréé par les accords territoriaux.

Ce bail a les mêmes caractéristiques que le bail libre.

La sous-location et le prêt à usage ou commodat

La sous-location totale du logement et la cession du bail à des tiers pour leur succéder comme locataires est interdite et peut être motif d'injonction de déménagement avec résiliation pour grave manquement du locataire ayant sous-loué. En revanche, la sous-location partielle, permettant à d'autres personnes d'utiliser une partie du logement alors que l'autre partie continue à être utilisée par le locataire principal est consentie, sauf si expressément interdite par une clause du bail. Au cas où la sous-location est permise, le locataire a l'obligation de communiquer au propriétaire les généralités du sous-locataire, la durée du contrat et quelles sont les pièces sous-louées.

Le prêt à usage ou commodat est un contrat qui permet l'usage gratuit d'une habitation et donc, à différence de la location, il ne prévoit pas le versement d'un loyer.

Quand le propriétaire de l'appartement utilise le commodat pour échapper à ses obligations fiscales alors que vous versez un loyer, et que vous pouvez le prouver, vous pouvez vous adresser au juge et demander que la location soit constatée afin d'obtenir toutes les sommes versées qui dépassent les loyers concordés dans les accords locaux.

Les normes des baux stipulés avant le 30/12/98

La loi 431/98 a établi l'application, en voie transitoire, des anciennes normes pour les baux antérieurs au 30 décembre 1998, pour toute leur durée, ainsi que pour les jugements en cours au 30 décembre 1998.

Il sera donc possible de demander l'application de " l'equo canone " et la restitution des sommes qui ont été versées illégitimement sur la base de faux contrats transitoires, d'usages différents inexistantes, de location à non-résidents simulées, de location de lits ou de sous-location de chambres dépourvues des caractéristiques hôtelières.

Sont à votre charge : le nettoyage, la gestion courante de l'ascenseur, la consommation d'eau et d'énergie électrique des parties communes, la gestion courante du chauffage et les frais de gardiennage à concurrence de 90%.

Dans tous les cas, vous avez le droit d'obtenir la liste analytique des frais, d'examiner les pièces justificatives des frais et de participer avec droit de vote à l'assemblée concernant les modalités de chauffage.

Une répartition différente des frais peut être prévue sur la base d'accords collectifs entre syndicats des locataires et associations de propriétaires.

Toutes les réparations nécessaires, à l'exception du petit entretien et de l'entretien ordinaire, sont à charge du propriétaire qui assume la responsabilité des défauts et dommages de l'immeuble et des installations (Code civil, articles 1576, 1577, 1578, 1579, 1580, 1581).

Les négociations et les agences

La phase de négociations pour la stipulation ou le renouvellement d'un bail est très importante car différents types de baux sont prévus. Ces baux sont réglés par la loi et par une série de règlements successifs dans lesquels intervient l'organisation syndicale des locataires : la convention nationale, les arrêtés du gouvernement qui reconnaissent formellement la convention, les accords et les contrats types territoriaux.

Il est également nécessaire d'être au courant et minutieusement informé des avantages fiscaux et des facilitations qu'un certain type de bail comporte par rapport à un autre.

C'est pour ces raisons que la loi 431/98 vous offre la possibilité d'être assisté lors de la stipulation du bail

par une organisation syndicale. Même si elle n'est pas obligatoire, elle est certainement avantageuse pour s'y retrouver dans la législation et les accords existants.

Il arrive souvent que lors de la location d'un logement on ait à faire à un agent immobilier.

Dans ce cas, il est nécessaire :

- a) de s'assurer que l'agent soit inscrit sur la liste des intermédiaires de la Chambre de Commerce ;
- b) de prétendre que la mission de médiation soit un véritable contrat ;
- c) de vérifier que dans le contrat d'intermédiation ne figure aucune des vingt clauses vexatoires prévues par la loi 52/96 ;
- d) de définir avec précision le taux et les modalités de paiement de la commission (qui n'est pas due si l'agent n'est pas inscrit sur la liste des intermédiaires) ;
- e) de définir avec précision les coûts des éventuelles interventions supplémentaires (calcul des superficies, vérifications au cadastre, contrôle des installations).

Expulsion et cessation du bail

L'expulsion est la mesure par laquelle le juge ordonne au locataire de quitter les lieux et de libérer le logement. Il existe 4 types de mesures d'expulsion :

1. Expulsion pour fin de location au terme du bail (après huit années pour les baux libres, après cinq années pour les baux concertés, au terme prévu dans les accords locaux pour les contrats transitoires et pour les étudiants) ;
2. Expulsion pour nécessités personnelles du propriétaire lorsque celui-ci entend utiliser le logement pour les motifs de nécessité prévus par la loi ou pour effectuer des travaux obligatoirement nécessaires (après les quatre premières années pour les baux libres, après trois ans pour les baux concertés ; cette hypothèse n'est pas prévue pour les baux de brève durée) ;
3. Expulsion pour défaut de paiement du loyer. Si vous ne versez pas le loyer à la date prévue, vous pouvez subir une injonction du juge de quitter les lieux après 20 jours de l'échéance de paiement. En présence de difficultés économiques, vous pouvez demander au juge un délai de paiement des loyers échus, délai que le juge peut accorder pour une période ne dépassant pas quatre-vingt-dix jours.
4. Résiliation pour non-exécution : au cas où il établit une grave infraction aux obligations contractuelles de votre part (par exemple : abandon du logement, sous-location non consentie, changement de destination non consenti, etc.) le juge peut rendre une ordonnance vous obligeant à quitter les lieux.

Prorogation du terme d'expulsion

Dans le jugement ordonnant au locataire de quitter les lieux, le juge fixe également une date pour l'exécution de l'expulsion. Ce délai ne peut être prolongé dans les cas de nécessité du propriétaire, de défaut de paiement et de non-respect des règles contractuelles. En revanche, il peut être prolongé pour les expulsions pour terme de location, dans les communes à haute densité de logements et dans les chefs-lieux de province. Dans ce cas, vous pouvez demander au magistrat de vous accorder un délai et de fixer un nouveau terme qui ne peut normalement excéder six mois mais qui, dans quelques cas spécifiques de nécessité sociale (personnes âgées de plus de soixante-cinq ans, personnes souffrant de handicap, chômeurs - techniques ou non -, etc.) peut arriver à dix-huit mois. Doivent être joints à cette demande, les déclarations d'impôts et de composition de la famille et toute autre pièce utile aux fins de l'évaluation de l'état de besoin et de nécessité de la prorogation.

Résiliation du bail

Pour pouvoir résilier le bail, le propriétaire du logement doit respecter les termes en communiquant la résiliation pour nécessité ou pour terme de location dans les délais prévus.

En revanche, le locataire peut résilier le bail avant son terme dans deux cas :

1. si cette possibilité est expressément prévue et mentionnée dans les clauses du bail ;
 2. indépendamment de ce qui est prévu par le bail, le locataire peut le résilier, interrompant ainsi ses effets en présence de graves motifs concernant une mutation de travail, de graves motifs familiaux, etc.
- Dans ces deux cas, vous devez de toute façon aviser préventivement le propriétaire dans un délai qui est normalement de six mois sauf si le bail mentionne un délai inférieur.

Exécution de l'expulsion

Les délais arrivés à terme, après la date d'expulsion fixée par le juge, si le locataire ne libère pas le

logement, le propriétaire a la faculté de faire exécuter l'injonction de manière forcée en faisant appel à l'huissier de justice et avec l'aide de la force publique. Cette procédure ne peut néanmoins être exécutée que si le propriétaire démontre qu'il a respecté, au cours de la location, toutes les obligations imposées par les règlements fiscaux.

Avant l'exécution forcée, le propriétaire doit obligatoirement envoyer au locataire un acte de sommation mentionnant :

- a) les détails de l'enregistrement du bail ;
- b) les détails de la déclaration de l'ICI ;
- c) les détails de la déclaration d'impôts mentionnant le revenu produit par l'immeuble ;
- d) les détails du versement de l'ICI.

L'inexistence ou l'inexactitude de ces données, qui constituent la condition de l'exécution de l'expulsion, rendent impossible cette exécution. Et ceci non seulement en cas d'expulsion pour cessation de location mais également dans les cas d'expulsion pour nécessité, non paiement du loyer et non respect des normes du bail.

Le locataire qui vérifierait l'absence de la déclaration ou qui aurait des doutes sur la vérité de l'éventuelle déclaration notifiée peut s'opposer à l'exécution et interrompre la procédure d'expulsion.

Le droit au logement et les logements publics

Centres d'accueil

Par centres d'accueil, on entend les structures de logement qui couvrent, quelquefois gratuitement, les nécessités immédiates de logement et d'alimentation, proposent l'apprentissage de la langue italienne, la formation professionnelle, les échanges culturels avec la population italienne et offrent l'assistance sociale et sanitaire des citoyens étrangers qui ne peuvent y pourvoir de manière autonome.

L'hébergement dans les centres d'accueil ne peut avoir lieu que pour le temps strictement nécessaire à l'obtention de l'autonomie personnelle pour les exigences de subsistance et de logement sur le territoire où vit le citoyen étranger.

Les régions, en collaboration avec les provinces, les communes et les associations et organisations de bénévolat, prédisposent des centres d'accueil destinés à héberger les citoyens étrangers séjournant régulièrement en Italie pour des motifs différents du tourisme et qui sont momentanément incapables d'assurer leur subsistance et leur logement. En cas de situations urgentes, le maire d'une commune peut décider d'héberger des citoyens étrangers qui ne sont pas en règle avec les dispositions sur l'entrée et le séjour dans le territoire de l'Etat, sans préjudice des normes sur l'expulsion du territoire de l'Etat de ces mêmes citoyens étrangers.

Logements sociaux

Le citoyen étranger séjournant régulièrement en Italie peut accéder aux logements sociaux, collectifs ou privés - prédisposés selon les critères prévus par les lois régionales - des communes à haute densité de citoyens étrangers, des associations, fondations ou organisations de bénévolat, ou de tout organisme public ou privé. Les logements, organisés pour la majeure partie sous forme de pensions, sont ouverts aux citoyens italiens et étrangers et ont le but de leur fournir un hébergement correct en échange d'une participation économique modérée jusqu'à ce qu'ils trouvent un logement ordinaire définitif.

Habitations à loyer modéré

Les citoyens étrangers titulaires d'une carte de séjour et ceux qui séjournant régulièrement sont inscrits dans les listes de demandeurs d'emploi ou exercent une activité régulière de travail salarié ou non-salarié, ont le droit d'accéder, aux mêmes conditions que les citoyens italiens, aux habitations à loyer modéré, aux services d'intermédiation des agences sociales éventuellement prédisposées par chaque région ou par les organismes locaux pour faciliter l'accès à la location et au crédit facilité en matière d'habitation, récupération, achat et location de l'habitation principale.